



Onderwerp:	Zienswijze aanvraag omgevingsvergunning 20 woningen Plan Zuid		
Portefeuillehouder:	B.S. Nootebos		
Registratienummer:	504442	Datum College	22-1-2013
Openbaar	Beslissing College		
Samenvatting voorstel:			
De heer M. Elings, wonende Briljant Starstraat 19 te Bovenkarspel heeft een zienswijze ingediend tegen het voornemen medewerking te verlenen aan de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het oprichten 20 woningen Plan Zuid te Bovenkarspel. De bezwaren zijn gericht tegen de plaatsing van een raam in de zijgevel op de eerste verdieping van de woning aan de Bartigonstraat 7 te Bovenkarspel. Dit raam kijkt uit op de achterzijde van de woning van de heer Elings. De heer Elings stelt dat hij nu een besloten tuin heeft met vrij uitzicht en geen inkijk van omwonenden. Door het plaatsen van het raam komt er inkijk in zijn tuin en is dat een waardevermindering van zijn woning. Voor onze reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de toelichting op het vervolgblad. Wij zijn van oordeel dat de zienswijze ongegrond is.			
Besluit:			
Het college besluit: 1. de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren; 2. de omgevingsvergunning voor de activiteiten Bouwen en Planologisch strijdig gebruik ten behoeve van het oprichten van 20 woningen Plan Zuid te verlenen.			

Toelichting bij: Zienswijze aanvraag omgevingsvergunning 20 woningen Plan Zuid

Aanleiding en probleemstelling (analyse):

De heer M. Elings, wonende Briljant Starstraat 19 te Bovenkarspel heeft een zienswijze ingediend tegen het voornemen medewerking te verlenen aan de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het oprichten 20 woningen Plan Zuid te Bovenkarspel.

De bezwaren zijn gericht tegen de plaatsing van een raam in de zijgevel op de eerste verdieping van de woning aan de Bartigonstraat 7 te Bovenkarspel. Dit raam kijkt uit op de achterzijde van de woning van de heer Elings. De heer Elings stelt dat hij nu een besloten tuin heeft met vrij uitzicht en geen inkijk van omwonenden. Door het plaatsen van het raam komt er inkijk in zijn tuin en is dat een waardevermindering van zijn woning.

Eerdere besluitvorming:

Op 31 juli 2012 is besloten in principe medewerking te verlenen aan de omgevingsvergunning door met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo van het bestemmingsplan af te wijken.

Argumentatie

Hieronder volgt onze reactie op de ingediende zienswijze.

Het raam wordt inderdaad geplaatst in de zijgevel op de eerste verdieping van de nieuw te bouwen woning, waarin zich in de te slopen woning nu een blinde muur bevindt. Het raam in de zijgevel kijkt uit op de achterzijde van de woning van de heer Elings.

De afstand van de zijgevel van de nieuw te bouwen woning aan de Bartigonstraat 7 en de kadastrale grens met het perceel van de heer Elings bedraagt circa 4,5 meter.

Artikel 5:50 lid 1 Burgerlijk Wetboek stelt dat:

Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.

Gezien de afstand van ongeveer 4,5 meter vanaf de grenslijn van het erf van de heer Elings is het plaatsen van het raam in de zijgevel van de op te richten woning wettelijk toegestaan.

De heer Elings stelt tevens dat er inkijk in zijn tuin komt door het plaatsen van het raam en dat daardoor een waardevermindering van zijn woning optreedt.

Waardevermindering van een woning valt onder planschade ex artikel 6.1 Wro en hiervoor is door de ontwikkelaar een afwentelingsovereenkomst getekend. Waardevermindering is een toekomstverwachting. De heer Elings dient zelf het initiatief te nemen voor het indienen van een aanvraag om planschadevergoeding.

Het plaatsen van het raam is planologisch gezien niet relevant.

De heer Elings heeft geen andere argumenten aangedragen die een reden zijn om terug te komen op het voornemen medewerking te verlenen aan de aangevraagde omgevingsvergunning voor het oprichten van de 20 woningen Plan Zuid.

Voorstel:

1. de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren;
2. de omgevingsvergunning voor de activiteiten Bouwen en Planologisch strijdig gebruik ten behoeve van het oprichten van 20 woningen Plan Zuid te verlenen.

Juridische paragraaf

Tegen de beslissing kan beroep ingesteld worden bij de Rechtbank.

Financiële paragraaf

n.v.t.

Communicatie

De verleende omgevingsvergunning wordt op gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Burgerparticipatie

n.v.t.

Onderwerp	Zienswijze aanvraag omgevingsvergunning 20 woningen Plan		
Vorbereiding:			
Opsteller:	Angèle Halsema		Paraaf afdelingshoofd 
Taakveld:	11 Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting		
Afdeling:	Vrom/Bouwen		
Datum:	14-1-2013		
Telefoonnr:	0228-510 180		
Juridische gevolgen:	☒		
Financiële gevolgen:	☐		
Personele gevolgen:	☐		
Communicatie:	☐		
OR-Item:	Nee		
Burgerparticipatie	N.v.t.		

Financiële gevolgen			
Totaal budget :	Vul in	Restant budget	Vul in
Reeds verplicht:	Vul in	Kosten voorstel	Vul in
Restant budget:	Vul in	Binnen budget	☐

Vervolgtraject		
Commissie:	N.v.t.	Datum
Raad:	☐	Datum

Behandeling	Conform	Bespreken	Opmerking
Secretaris			
Burgemeester			
Weth. Groot			
Weth. Zwaan			
Weth. Nootebos			

Notities	

Bezwaarschrift bouwvergunning

College van B&W

Gemeente Stede Broec

26-11-2012



Edelachtbaar College,

Hierbij maak ik bezwaar tegen de nieuwbouwplannen van het pand aan de Bartigonstraat K7 te Bovenkarspel.

Op zich heb ik geen onoverkomelijke bezwaren tegen de afgifte van een bouwvergunning. Ik wens echter niet geconfronteerd te worden met het plaatsen van een raam in de zijgevel op de eerste verdieping.

Zoals u zult weten bevindt zich nu geen raam op de eerste verdieping.

Aangezien ik nu een besloten tuin hebben met vrij uitzicht en geen inkijk hebben van omwonenden.

Dit willen ik graag zo behouden.

Als er een raam geplaatst wordt op de eerste verdieping dan is dat ook een waarde vermindering van onze woningen.

Indien u met het bovenstaande rekening houdt, kan wat mij betreft de benodigde vergunning worden afgegeven.

Hoogachtend,

Maarten Elings.

Brilliantstarstraat 19

1611DP

Bovenkarspel

0228-519326

KENNISGEVING

Betreft:**ontwerp omgevingsvergunning perceel 20 woningen Plan Zuid**

Burgemeester en wethouders van Stede Broec maken bekend dat zij van plan zijn een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten, Bouwen en planologisch strijdig gebruik, voor het oprichten van 20 woningen op het perceel Bartigonstraat, Murillostraat en Brilliant Starstraat.

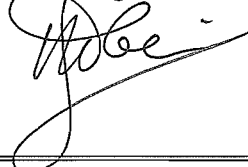
De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen met ingang van 21 november 2012 gedurende zes weken tijdens de openstelling ter inzage bij de afdeling VROM/Bouwen op de 1^e verdieping in het gemeentehuis.

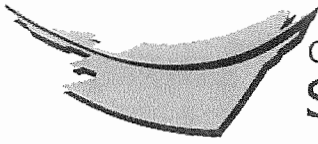
Daarnaast zijn de stukken gedurende deze periode te raadplegen op de website van de gemeente en via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> onder plan-identificatienummer: NL.IMRO.0532.PBwoningenplanzuid-ON01

Tijdens deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit indienen bij het college. Schriftelijke zienswijzen dienen te worden gezonden aan burgemeester en wethouders, Postbus 20, 1610 AA Bovenkarspel. Een verzoek om mondeling zienswijzen in te dienen bij het college wordt graag uiterlijk één week vóór afloop van de termijn tegemoet gezien. Wij wijzen erop dat beroep tegen het te nemen besluit te zijner tijd in principe alleen kan worden ingediend door een belanghebbende indien overeenkomstig het bovenstaande tijdig zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp van het besluit zijn ingebracht, tenzij kan worden aangetoond dat men belanghebbende is en redelijkerwijs niet in staat is geweest dit te doen.

Datum: 21 november 2012

Burgemeester en wethouders voornoemd,
De secretaris, de burgemeester,





Gemeente
Stede Broec

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
[ONTWERP]OMGEVINGSVERGUNNING

=====

|
|
| datum verzending/uitreiking
|

| kenmerk
| OV 20120057
| zaaknr.
| 479528

Stichting de Woonschakel Westfriesland
Randwg 11 a
1671 GG Medemblik

Ontwerp besluit

Burgemeester en wethouders zijn van plan de op 12 juni 2012 ontvangen aanvraag om een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van 20 woningen op het perceel Bartigonstr, Murillostr en Brilliant Starstr.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit Bouwen en planologisch strijdig gebruik

De overwegingen die aan de besluitvorming vooraf zijn gegaan en de eventueel aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften treft u op de volgende pagina's aan.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Stede Broec,
H. Bleeker, Bouwen en Wonen

Bouwen

Overwegingen

De aanvraag is voor de activiteit Bouwen beoordeeld aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet.

Voorschriften

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van de "Bouwverordening gemeente Stede Broec" en het "Bouwbesluit 2012" en krachtens die verordening en dat besluit gestelde nadere regels en de eventuele hieronder vermelde nadere voorschriften;
2. Uiterlijk 21 dagen voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden moeten de navolgende gegevens en bescheiden zijn ingediend:
 - a. Constructieve veiligheid: sterkte van de bouwconstructie. (berekeningen met bijbehorende tekeningen van o.a. palenplan, fundering, vloeren, balklagen, kapplannen, staalconstructies e.d.)
 - b. Eindrapportage bodemgesteldheid na sloop van de woningen en sanering van de percelen.
3. Constructieve veiligheid:
 - a. Voor het verkrijgen van een inzicht in de bodemgesteldheid voor het te gebruiken fundatie-systeem moet de uitkomst en een overzicht van de grondsamenstelling van ter plaatse door een deskundige firma uitgevoerde diepsonderingen naar bouw- en woningtoezicht worden toegezonden. Als richtlijn dient te worden gehanteerd dat de sonderingen $\pm 20\text{m}$ h.o.h. worden gemaakt en per bouwwerk minimaal 2 stuks.(R.F.G.)
 - b. De paallengte voor de heifundering wordt door bouw- en woningtoezicht vastgesteld naar aanleiding van een ter plaatse door u en ter goedkeuring van de ambtenaar bouw- en woningtoezicht uit te voeren proefheijl. Houten palen dienen minimaal 50 cm onder de laagste (grond)waterstand te worden geheijl.
De palen moeten een minimale omtrek hebben van 40 cm aan de punt en 75 cm op 100 cm afstand van de kop.
4. Aansluiting aan de openbare riolering:
 - a. De riolering dient op het gemeenteriool te worden aangesloten, afmetingen in overleg met de afd. Technische Zaken (TZ).
 - b. Ten behoeve van de riolering moet op of nabij de erfscheiding van het perceel met de straat, trottoir of tegelpad, een ontstoppingshulpstuk worden aangebracht (afmeting in overleg met de afd. TZ).
 - c. De hoogte van de afvoerleidingen dient te worden bepaald in overleg met de afd. TZ.
 - d. De riolering dient te worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel. (vuilwater en hemelwater gescheiden, waarbij het de voorkeur geniet om de hemelwaterafvoer rechtstreeks op open water af te voeren, e.e.a. in overleg met de afd. TZ).
5. Inbraakwerendheid:

Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen (gevelementen) in een uitwendige scheidingsconstructie van een woning, die bepaald overeenkomstig NEN 5087, bereikbaar zijn, moeten, bepaald overeenkomstig NEN 5096, een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben van tenminste 2.
6. Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens:
 - a. het straatpeil is aangegeven;
 - b. de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.Voor het uitzetten van het bouwplan dient u contact op te nemen met de heer R. de Frankrijker, telefoonnummer 0228-510144, van het taakveld Geo Informatie.
7. Het bouwtoezicht dient tenminste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld van:
 - 1.a. de aanvang der werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - c. de aanvang van de grondverbeteringwerkzaamheden.2. Het bouwtoezicht dient tenminste één dag van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

Planologisch strijdig gebruik

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het bouwplan gesitueerd is binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan "Zuid 1982" op grond met de bestemming "Wonen";
- het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Zuid 1982". De nieuw te bouwen woningen voldoen niet aan de voorschriften. De woningen vallen niet binnen de op de bestemmingsplankaart aangegeven contouren van de te slopen woningen;
- door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan kan worden afgeweken;
de belangrijkste reden om de woningen te vervangen is de kwaliteit. De huidige woningen voldoen qua grootte niet meer aan de wensen van de huurder. Zaken zoals warmte- en geluidsisolatie zijn zeer beperkt. Ook het toekomstige onderhoud zou een te hoge investering vragen. De nieuw te bouwen woningen worden gebouwd naar de huidige wettelijke voorschriften en wensen van (toekomstige) huurders.
In het ontwerp bestemmingsplan "Stede Broec-Zuid" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van 19 multifunctionele woningen mogelijk te maken. In plaats van 19 woningen is het de bedoeling dat er 20 woningen komen. Hiertegen bestaat geen bezwaar. Het bouwplan voldoet verder aan de wijzigingsbevoegdheid. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan echter geen gebruik worden gemaakt, omdat het hier een ontwerp bestemmingsplan betreft;
- de aanvraag valt onder de op 12 januari 2012 door de gemeenteraad vastgestelde lijst met categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist;